

Årsredovisning 2025

Brf Sommarro nr 3

717600-3213



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sommarro nr 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1946-09-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2024-02-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 10:5	1946	Uppsala kommun
Eriksberg 9:2	1946	Uppsala kommun

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Uppsala

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1947.

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 3 651 kvm 1 lokal och 2 bostadsrättslokaler om totalt 337 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 226 kvm.

Styrelsens sammansättning

Johan Boberg	Ordförande
Adrian Michaelsson	Styrelseledamot
Alexander Ekström Stenmark	Styrelseledamot
Åsa Engström	Styrelseledamot
Elin Blank	Styrelseledamot
Ida Spjuth	Suppleant
Mats Hall	Suppleant

Valberedning

Vakant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Sanna Lindqvist Revisor BOREV Revision AB
BOREV Revision AB Revisorssuppleant

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2070.

Utförda historiska underhåll

1970	●	Fjärrvärmeinstallation
1972	●	Fasadrenovering
1988	●	Tak-, balkong- & fönsterrenovering
1996	●	Elledningsbyte
2000	●	Stambyte, vertikala stammar
2008	●	Målning av trapphusen Montering av säkerhetsdörrar, lägenheter
2013	●	Byte till fjärrstyrda garageportar
2013-2014	●	Fönsterbyte
2014-2015	●	Fasadrenovering och tilläggsisolering Balkongrenovering
2016	●	Byte av värmecentral
2017	●	Montering av säkerhetsdörrar, källare Inköp och installation av ny tvättmaskin
2019	●	Om- och utbyggnad av ventilation
2022	●	Underhåll av tak, tvättning och mossborttagning samt byte av pannor efter behov Installation av digitalt passer- och bokningssystem Byte av termostater och ventiler samt injustering av värmesystemet Asbestsanering och omisolering av samtliga rör (värme och vatten) Stambyte, horisontella stammar Ombyggnation av undercentral
2023	●	Installation av brytskydd på externa källardörrar Anläggning av nya parkeringsplatser
2024	●	Inköp och installation av ny torktumlare
2025	●	Installation av elbilsladdare Uthyrningslägenhet, nytt kök och ytskikt Anläggning av nya parkeringsplatser

Avtal med leverantörer

Bank	Handelsbanken
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elleverantör	Vattenfall
Fastighetsförvaltning	Sommarro Fastighetstjänst AB
Försäkringsbolag	Länsförsäkringar
Lås- och nyckeltjänster	Uppsala Värdeskydd Teknik AB
Städning	Städ & Fönsterputsbolaget i Svealand
TV & internet	Telia

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Intäkter: Årsavgiften höjdes den 1 januari 2025 med 1,57% medan övriga avgifter hölls orörda. Under året beslutades om höjning av årsavgiften 1 januari 2026 med 3%. Uthyrningslägenhet långtidsuthyrdes till ett försäkringsbolag via en medlem i början av året och sedan december hyrs lägenheten ut till en extern hyresgäst. Detta enligt styrelsens strategi att stärka föreningens intäkter. Intäkten motsvarar en höjning av årsavgiften på 3,5% i 2026 års prisnivå.

Leverantörsavtal och prisjusteringar: Merparten av föreningens leverantörsavtal indexeras årligen och inflationen har varit modest vilket inneburit en låg kostnadsutveckling under 2025. Undantaget är avgifterna för fjärrvärme från Vattenfall samt vatten- och avfallskostnader från Uppsala Vatten och Avfall. Dock har föreningen lyckats hålla nere de faktiska kostnaderna.

Under året har föreningen upphandlat försäkring och ekonomisk förvaltning vilket i båda fallen resulterade i byte av leverantörer och lägre kostnader. Båda avtalen träder i kraft 1 januari 2026.

Lån: Under året löpte 90% andel av lånen ut och omförhandlades med en större spridning av löptiden än tidigare. Total ränta var under året 346KSEK vilket är en minskning med 46KSEK mot föregående år. Snitt räntan sjönk med 0,3 procentenheter till 2,86%.

Försäkringsärende: Hösten 2024 inträffade en vattenskada i Karlsrogatan 88C som påverkade två lägenheter. Sanering och återställning slutfördes under första kvartalet 2025. I samband med återställandet orsakades ytterligare en skada i en närliggande lägenhet. Firman som orsakat skadan bekostade återställandet.

Övriga uppgifter

Under året har 19 laddpunkter upphandlats och installerats för laddning av el/hybridbil. Ytterligare två parkeringsplatser anlades så föreningen har nu totalt 9 garage, 28 parkeringar, varav 3 gäst parkeringar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 71 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 899 088	2 894 625	2 682 536	2 438 684
Resultat efter fin. poster	421 474	258 128	480 192	432 090
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg
Yttre fond	2 636 181	2 378 053	1 685 053	1 114 803
Taxeringsvärde	78 224 000	80 377 000	80 377 000	80 377 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	706	696	650	586
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,3	95,1	95,4	94,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 062	3 144	3 354	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 865	2 941	3 138	-
Sparande / kvm totalyta, kr	161	120	170	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	18	17	16	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	151	142	122	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	55	47	38	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	224	205	176	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,82	3,06	2,10	1,19
Räntekänslighet (%)	4,34	4,52	5,16	5,87

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	78 844	-	-	78 844
Upplåtelseavgifter	1 062 688	-	-	1 062 688
Fond, yttre underhåll	2 378 053	-	258 128	2 636 181
Balanserat resultat	-7 607 848	258 128	-258 128	-7 607 849
Årets resultat	258 128	-258 128	421 474	421 474
Eget kapital	-3 830 136	0	421 474	-3 408 661

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 607 849
Årets resultat	421 474
Totalt	-7 186 375

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	50 000
Balanseras i ny räkning	-7 236 375
	-7 186 375

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 899 088	2 894 625
Övriga rörelseintäkter	3	0	2
Summa rörelseintäkter		2 899 088	2 894 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 654 654	-1 781 577
Övriga externa kostnader	8	-122 070	-125 700
Personalkostnader	9	-95 107	-93 102
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-260 796	-247 260
Summa rörelsekostnader		-2 132 627	-2 247 639
RÖRELSERESULTAT		766 461	646 988
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 421	3 809
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-346 408	-392 669
Summa finansiella poster		-344 987	-388 860
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		421 474	258 128
ÅRETS RESULTAT		421 474	258 128

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	7 904 014	7 345 255
Markanläggningar	12	26 651	28 139
Maskiner och inventarier	13	42 152	48 212
Pågående projekt	14	556 560	843 772
Summa materiella anläggningstillgångar		8 529 377	8 265 378
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		8 529 377	8 265 378
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	32 385
Övriga fordringar	15	15 463	15 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	45 837	67 735
Summa kortfristiga fordringar		61 300	115 408
Kassa och bank			
Kassa och bank		510 561	936 249
Summa kassa och bank		510 561	936 249
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		571 861	1 051 657
SUMMA TILLGÅNGAR		9 101 238	9 317 035

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 141 532	1 141 532
Fond för yttre underhåll		2 636 181	2 378 053
Summa bundet eget kapital		3 777 713	3 519 585
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-7 607 849	-7 607 848
Årets resultat		421 474	258 128
Summa ansamlad förlust		-7 186 375	-7 349 721
SUMMA EGET KAPITAL		-3 408 661	-3 830 136
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	10 315 697	1 180 000
Summa långfristiga skulder		10 315 697	1 180 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 792 632	11 250 581
Leverantörsskulder		73 492	166 965
Skatteskulder		9 669	9 295
Övriga kortfristiga skulder		48 563	47 141
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	269 846	493 188
Summa kortfristiga skulder		2 194 202	11 967 170
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 101 238	9 317 035

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	766 461	646 988
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	260 796	247 260
	1 027 257	894 248
Erhållen ränta	1 421	3 809
Erlagd ränta	-353 387	-379 821
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	675 291	518 236
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	54 108	217 585
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-308 040	198 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten	421 359	934 765
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-524 795	-109 862
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-524 795	-109 862
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-322 252	-831 388
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-322 252	-831 388
ÅRETS KASSAFLÖDE	-425 688	-6 485
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	936 249	942 734
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	510 561	936 249

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sommaro nr 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,86 %
Yttertak	2,80 %
Fasader	1,07 %
Fönster	1,09 %
Dörrar & portar	1,24 %
Byggnad	2,80 - 10,00 %
Ventilation	1,21 %
Stamledningar Värme	1,54 %
El	3,20 %
Balkonger	1,04 %
Stamledningar VA	2,00 %
Restpost	2,50 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 - 20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 636 556	2 595 864
Garagehyra	65 880	65 450
Hysesintäkter, p-platser	31 850	32 831
Hysesintäkter, lokaler	1 440	1 440
Kabel-TV/Bredband	156 000	156 000
Hyses-/avgiftsbortfall bostäder	-17 419	0
Övriga intäkter	24 781	43 040
Summa	2 899 088	2 894 625

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	0	2

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	132 485	148 610
Städning	52 289	50 743
Besiktning och service	11 000	11 879
Övriga serviceavtal	13 685	0
Trädgårdsarbete	2 300	3 001
Snöskottning	25 538	105 614
Summa	237 296	319 847

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Reparationer	3 979	7 462
Bostäder VVS	0	12 500
Tvättstuga	0	9 894
Dörrar och lås/porttele	7 443	16 123
Övernattn./gästlägenhet	199	0
Garage och p-platser	6 132	0
Försäkringsärende/vattenskada	65 477	144 479
Summa	83 230	190 458

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	74 553	71 373
Uppvärmning	637 626	598 094
Vatten	232 693	197 913
Sophämtning	44 051	67 429
Summa	988 923	934 809

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	66 208	64 534
Kabel-TV	168 757	164 859
Bredband	1 800	1 800
Fastighetsskatt	108 440	105 270
Summa	345 205	336 463

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	4 433	12 205
Övriga förvaltningskostnader	30 993	22 299
Juridiska kostnader	4 334	12 319
Revisionsarvoden	16 738	16 325
Ekonomisk förvaltning	65 572	62 552
Summa	122 070	125 700

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	71 534	70 018
Löner, arbetare	1 000	985
Sociala avgifter	22 573	22 099
Summa	95 107	93 102

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	346 283	392 529
Övriga räntekostnader	125	140
Summa	346 408	392 669

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	13 823 052	13 823 052
Årets inköp	812 007	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 635 059	13 823 052
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 477 797	-6 238 085
Årets avskrivning	-253 248	-239 712
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 731 045	-6 477 797
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 904 014	7 345 255
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>54 520</i>	<i>54 520</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 352 000	39 905 000
Taxeringsvärde mark	35 872 000	40 472 000
Summa	78 224 000	80 377 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	29 875	29 875
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	29 875	29 875
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-1 736	-248
Årets avskrivning	-1 488	-1 488
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 224	-1 736
Utgående restvärde enligt plan	26 651	28 139

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	366 563	359 462
Årets inköp	0	7 101
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	366 563	366 563
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-318 351	-355 791
Årets avskrivning	-6 060	37 440
Utgående ackumulerad avskrivning	-324 411	-318 351
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	42 152	48 212

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	843 772	784 510
Årets investeringar	524 795	60 751
Omfört till Byggnad	-812 007	-1 490
Summa pågående arbeten	556 560	843 772

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	15 463	15 288
Summa	15 463	15 288

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 870	10 045
Fastighetsskötsel	12 004	11 457
Kabel-TV	27 813	29 690
Bredband	150	150
Förvaltning	0	16 393
Summa	45 837	67 735

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	-	-	-	4 033 938
Stadshypotek	2030-06-30	2,88 %	1 241 518	1 241 518
Stadshypotek	-	-	-	3 977 266
Stadshypotek	2028-07-30	2,80 %	1 107 859	1 107 859
Stadshypotek	2026-06-30	3,79 %	1 091 032	1 300 000
Stadshypotek	2026-03-01	2,78 %	680 000	770 000
Stadshypotek	2027-01-30	2,85 %	2 662 600	
Stadshypotek	2028-01-30	2,93 %	1 303 024	
Stadshypotek	2028-01-30	2,93 %	1 359 696	
Stadshypotek	2029-01-30	3,03 %	2 662 600	
Summa			12 108 329	12 430 581
Varav kortfristig del			1 792 632	11 250 581

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 505 489 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Städning	0	4 613
El	6 881	6 564
Uppvärmning	81 573	80 688
Utgiftsräntor	46 682	53 661
Vatten	21 000	0
Förutbetalda avgifter/hyror	113 710	237 662
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	110 000
Summa	269 846	493 188

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	14 300 000	14 300 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-07.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Uppsala

Adrian Michaelsson
Styrelseledamot

Alexander Ekström Stenmark
Styrelseledamot

Åsa Engström
Styrelseledamot

Elin Blank
Styrelseledamot

Johan Boberg
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

BOREV Revision AB
Rabia Koyuncu (Av BOREV utsedd revisorssuppleant)
Revisorssuppleant



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 17:40

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 15:04

DOCUMENT ID:

ByQg-tznWx

ENVELOPE ID:

BJMgZKzn-g-ByQg-tznWx

DOCUMENT NAME:

Brf Sommarro nr 3, 717600-3213 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

a02cad148b63208de58f6dbeead61cc3272731a554d453
321edb2c0bdad0029c56b79288cb20492e30a83087920
399f3f1a6605e8262098b2404252184b8daf9

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ALEXANDER EKSTRÖM S TENMARK alexander.stenmark@gmail.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:07 07.04.2026 16:06	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.39
2. Anna Elin Ingegärd Blank e.blank@telia.com	 Signed Authenticated	07.04.2026 16:54 07.04.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID IP: 81.232.75.20
3. ADRIAN MICHAELSSON adrian.michaelsson@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 19:06 09.04.2026 19:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.19
4. ÅSA ENGSTRÖM asa.engstrom19@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 19:13 09.04.2026 19:09	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.133
5. JOHAN OLOF BOBERG johan.o.boberg@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 16:55 09.04.2026 12:00	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.79.37
6. RABIA KOYUNCU rabia.koyuncu@borev.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 17:40 12.04.2026 17:40	eID Low	Swedish BankID IP: 83.249.149.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sommarro Nr 3, org.nr 717600-3213

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sommarro Nr 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sommarro Nr 3 för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Rabia Koyuncu
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 17:39

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 07.04.2026 15:04

DOCUMENT ID:

B1-QgWtG3bl

ENVELOPE ID:

rkxMxZYMnbg-B1-QgWtG3bl

DOCUMENT NAME:

Brf Sommarro Nr 3 revisionsberättelse 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

72d3936d82ad1c5ff3dfca276a61023174c9754232bc5e
a775b2eb8682161d7acdb6a9462a04f2c21bf08c44db0a
1c2e606b6dc17a2f0a06d22f6b97a33692ef

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. RABIA KOYUNCU	Signed	12.04.2026 17:39	eID	Swedish BankID
rabia.koyuncu@borev.se	Authenticated	12.04.2026 17:39	Low	IP: 83.249.149.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed